archive.org/details/@majdafrommorocco

4 août 2026

Loi n° 041-25 : l'acte authentique désormais obligatoire dans l'immobilier

La loi n° 041-25 modifiant la loi n° 39-08 formant code des droits réels, le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, et la loi n° 51-00 relative au contrat de location-accession, a été promulguée par le dahir n° 1-26-31 du 17 moharrem 1448 (3 juillet 2026) et publiée au *Bulletin officiel* arabe n° 7526 du 16 juillet 2026.

Les quatre articles concernés permettaient jusqu'ici de recourir, en alternative à l'acte authentique, à un acte sous seing privé « à date certaine » rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation. La loi n° 041-25 supprime cette alternative : seul l'acte authentique, dressé par un notaire ou un adoul, reste désormais valable, sous peine de nullité.

1. Loi n° 39-08 formant code des droits réels : articles 4 et 317

Ce que prévoyait l'ancien texte :

Depuis sa dernière modification en 2024, l'article 4 du code des droits réels imposait que les actes relatifs au transfert de la propriété d'un immeuble, à la constitution d'autres droits réels, ainsi que la promesse de vente immobilière et les procurations qui s'y rapportent, soient établis, sous peine de nullité, « par acte authentique, ou par acte à date certaine rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation, sauf disposition particulière contraire ».

L'article 317, relatif au partage judiciaire des immeubles indivis, avait été modifié par la loi n° 42-24 pour introduire l'obligation, pour l'expert en levé topographique, de se prononcer sur la possibilité d'un partage en nature ; une erreur matérielle s'était toutefois glissée dans le texte, le mot « المشار » (« mentionné ») ayant été utilisé à la place de « المشاع » (« indivis »).

Ce que change la loi n° 041-25 :

Le nouvel article 4 supprime l'alternative de l'acte à date certaine rédigé par un avocat : seul **l'acte authentique** demeure valable pour le transfert de propriété, la constitution d'autres droits réels, la promesse de vente immobilière et les procurations qui s'y rapportent, sous peine de nullité.

Le nouvel article 317 corrige l'erreur matérielle introduite en 2024 : le mot « المشار » est remplacé par « المشاع », conformément à l'intention initiale du législateur.

2. Dahir formant code des obligations et des contrats : articles 618-3 et 618-17

Ce que prévoyait l'ancien texte :

L'ancien article 618-3 permettait que le contrat préliminaire de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) soit établi « soit par acte authentique, soit par acte à date certaine rédigé par un professionnel appartenant à une profession juridique organisée habilitée par la loi à rédiger des actes », sous peine de nullité — catégorie sur laquelle figuraient, dans les faits, les avocats agréés près la Cour de cassation.

L'article 618-17 renvoyait à un texte réglementaire le soin de fixer les tarifs applicables à l'établissement des actes relatifs aux contrats préliminaire et définitif de vente en l'état futur d'achèvement.

Ce que change la loi n° 041-25 :

Le nouvel article 618-3 supprime cette alternative : le contrat préliminaire de VEFA doit désormais être établi exclusivement par **acte authentique**, sous peine de nullité.

L'article 618-17 est abrogé. La loi précise, à titre transitoire, que le texte réglementaire pris pour son application reste en vigueur jusqu'à son remplacement par de nouvelles dispositions.

3. Loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 12

Ce que prévoyait l'ancien texte :

L'ancien article 12 imposait que les actes relatifs au transfert de la copropriété ou à la constitution, au transfert, à la modification ou à l'extinction de droits réels sur celle-ci soient établis « par acte authentique ou par acte à date certaine rédigé par un professionnel appartenant à une profession juridique organisée habilitée par la loi à rédiger des actes », sous peine de nullité — la même catégorie que pour la VEFA, incluant dans les faits les avocats admis à plaider devant la Cour de cassation. Il ne comportait aucune exception pour les biens du domaine privé de l'État.

Ce que change la loi n° 041-25 :

Le nouvel article 12 supprime cette alternative : seul **l'acte authentique** reste valable. La loi y ajoute une exception nouvelle : les immeubles relevant du domaine privé de l'État sont désormais exclus du champ

d'application de cette disposition.

archive.org/details/@majdafrommorocco

4. Loi n° 51-00 relative au contrat de location-accession : article 4

Ce que prévoyait l'ancien texte :

L'ancien article 4 imposait que le contrat de location-accession soit établi « par acte authentique ou par acte à date certaine rédigé par un professionnel appartenant à une profession juridique organisée habilitée par la loi à rédiger des actes », sous peine de nullité — là encore, dans les faits, les avocats agréés près la Cour de cassation. Il ne précisait pas le moment à partir duquel le locataire-accédant pouvait jouir du bien loué.

Ce que change la loi n° 041-25 :

Le nouvel article 4 supprime cette alternative : le contrat de location-accession doit désormais être établi exclusivement par **acte authentique**. La loi ajoute par ailleurs une disposition nouvelle : le locataire-accédant a le droit de jouir de l'immeuble dès la conclusion du contrat, sans attendre la levée d'option ou le transfert définitif de propriété.

Tableau récapitulatif

Texte modifié	Article(s)	Nouveauté en bref
Loi n° 39-08	Articles 4 et 317	Suppression de l'acte à date certaine rédigé par un avocat admis à plaider devant la Cour de cassation : seul l'acte authentique reste valable. Art. 317 : simple correction d'une erreur matérielle (« المشاع » → « المشار »).
Dahir formant code des obligations et des contrats (DOC)	Articles 618-3 et 618-17	VEFA : suppression de l'acte à date certaine rédigé par un professionnel juridique agréé ; seul l'acte authentique reste valable. Abrogation de l'article 618-17 (renvoi tarifaire), le texte réglementaire restant en vigueur à titre transitoire.
Loi n° 18-00	Article 12	Suppression de la même alternative ; ajout d'une exception nouvelle pour les immeubles du domaine privé de l'État.
Loi n° 51-00	Article 4	Suppression de la même alternative ; ajout d'un droit nouveau : jouissance du bien par le locataire-accédant dès la conclusion du contrat.

L'équipe Simulator Online

Représentée par Mounia Harouchi-Annabi expert-comptable, commissaire aux comptes

Num tel : 00 212 522 39 21 05

1 Boulevard de la Corniche, Angle Bd Zerktouni immeuble Marina center 1 Bureau 15. 3ème étage - Casablanca

info@lesimulatoronline.com

Copyright © 2026. **Simulator Online** – Tous droits réservés.